



Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**AMTSGERICHT
RECKLINGHAUSEN**

Geschäftszeichen: 022 K 021 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3802-08-20232

**ETW Nr. 1 im Erdgeschoss
Steinstraße 31
45731 Waltrop**

Wertermittlungstichtag

31.08.2023

Bewertungsobjekt

Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Garage
Steinstraße 31
45731 Waltrop

Hier: 1. ETW Nr. 1 im EG

Grundbuch

**1. Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Waltrop, Blatt 10770**

Bestandsverzeichnis

600 /1.000 (sechshunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Waltrop, Flur 44, Flurstück 1247
Grundstücksgröße 713 qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans. ...

Abt. II / Belastungen

Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Laut Teilungserklärung:

Sondernutzungsrecht für die ETW Nr. 1 an der Garage, Zufahrt und Gartenfläche mit Ausnahme der Zuwegung zum Hauseingang.

bergbauliche Einwirkungen

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „An der Haard“. Es wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Für den hier maßgeblichen Bereich sind weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Altlasten

Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung.

baubehördliche Beschränkungen

Zurzeit bestehen für das zu bewertende Grundstück keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen in Form von ordnungsbehördlichen Verfahren.

Erschließungskosten	Es wird bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück als abgegolten gelten. Das Grundstück wird von der Erschließungsanlage „Steinstraße“ erschlossen. Mit einer Heranziehung zu Ausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG NRW ist zurzeit nicht zu rechnen.	
Informationen zur Genehmigungslage	Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage Baugenehmigung: 1963 / Nachtragsgenehmigung 1963 / Schlussabnahme: 1965 Einbau einer Ölfeuerungsanlage Baugenehmigung: 1970 / Schlussabnahme: 1972 Anbau eines Wohnraumes an das vorhandene Wohnhaus Baugenehmigung: 1980 / Schlussabnahme: 1982 Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau Baugenehmigung: 1998 / Schlussabnahme: 1999 Abgeschlossenheitsbescheinigung 2000	
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	388 m² Wohnhaus mit Anbau 33 m² Garage
	Wohnfläche	97 m² ETW Nr. 1
Aufteilung	ETW Nr. 1 im Erdgeschoss: Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer, Wohnzimmer (Anbau), (Arbeitszimmer und Wohnzimmer sind durch das Esszimmer zugänglich), überdachter Terrassenbereich	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Nutzer	Das zu bewertende Objekt ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt und befindet sich im Umbau – auf die Fotodokumentation im Gutachten wird verwiesen.	
Nutzung	Wohnnutzung, in dem Objekt wird kein Gewerbe betrieben	
Grundstückslage	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.	
Besonderheiten	Eine Nutzung der zu bewertenden Wohneinheit in dem zum Wertermittlungstichtag vorgefundenen Zustand ist nicht möglich. Zur Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeit sowie zur Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die damit verbundene Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Angaben zu einer WEG-Verwaltung wurden nicht gemacht.	
<u>Ausstattung der ETW Nr. 1:</u>		
Heizungsanlage	Ölzentralheizungsanlage der Firma Buderus mit Warmwasserspeicher	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vorwiegend elektrisch betriebene Rollläden	
Sanitär	Bad: Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, der Waschtisch und das wandhängende WC wurden entfernt	
Fußböden	Betonfußböden	
Besonderheiten	Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Beseitigung der Feuchteschäden Entfernung der Schimmelbildung Erneuerung der Wohnungseingangs- und Innentüren Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, sowie der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge	

Wertzusammenstellung**ETW Nr. 1:**

Bodenwertanteil	115.506,--	EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>142.568,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	258.074,--	EUR	
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	258.074,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 58.000,--</u>	EUR	Bauschäden / Baumängel
Ertragswert	200.074,--	EUR	
	rd. 200.000,---	EUR	
Zuschlag infolge der Höhe des Sachwertes (mögliche Eigennutzung)	<u>5.000,--</u>	EUR	
	205.000,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 205.000,--	EUR	

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!